

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PROJEK

1.1.1 Gagasan Awal

Kos merupakan salah satu alternative bagi sejumlah mahasiswa/mahasiswi yang merantau untuk tinggal dan belajar. Namun seiringnya waktu, tingkat hunian meningkat dan gaya hidup semakin modern. Sehingga asrama mahasiswa ini menjadi solusi kebutuhan hunian. Pembangunan vertical ini menjadi solusi permasalahan kepadatan hunian horizontal. Asrama mahasiswa merupakan wujud bangunan yang menyediakan tempat tinggal sewa dengan fasilitas penunjang yang memenuhi penghuninya.

Dalam judul ini strategi perancangan yang di pilih adalah sebuah perancangan baru Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta. Site yang di rencanakan bedara di area yang strategis dan dekat dengan lingkungan Perguruan tinggi.

Bangunan asrama mahasiswa ini difungsikan untuk tempat tinggal dengan fasilitas penunjang yang di peruntukan untuk mahasiswa/mahasiswi yang sedang merantau untuk menuntut ilmu dalam jangka waktu yang cukup lama dengan biaya yang terbilang relatif murah.

Untuk melengkapi fasilitas asrama juga menyediakan ruang belajar bersama yang bertujuan untuk kegiatan edukatif dimana para mahasiswa dapat sharing belajar bersama dan bertukar pikiran sehingga dapat meningkatkan kemampuan akademis. Juga terdapat aktivitas olahraga yang bertujuan agar para penghuni dapat tetap menjaga kesehatan tubuh, sekaligus kegiatan yang dilakukan untuk melepas lelah setelah melakukan kegiatan edukatif sepanjang hari.

1.1.2 Ketertarikan

Hunian merupakan suatu sarana dasar manusia untuk melaksanakan hidup yang berfungsi untuk melindungi penghuni dari cuaca buruk dan gangguan yang berasal dari luar rumah. Hunian bagi para mahasiswa yang berada di sekitar kampus terdiri atas rumah kost, rumah kontrak, apartment, asrama namun hunian-hunian tersebut belum menjawab permasalahan fungsi hunian mahasiswa serta permasalahan kebutuhan hunian yang terus meningkat namun ketersediaan lahan yang berkurang dan harga lahan yang cukup tinggi di daerah Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

Hal ini mendorong untuk membuat hunian vertikal yaitu perancangan Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman yang dapat memwadah kegiatan penghuni, nyaman, adanya hubungan

bersosialisasi serta dapat mengembangkan dan meningkatkan kemampuan akademik.

1.1.3 Kepentingan

Pertambahan penduduk di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sekarang ini semakin tahun semakin berkembang pesat dengan maraknya pendatang yang berdomisili di D.I Yogyakarta, akan tetapi hal tersebut tidak diimbangi dengan penduduk yang keluar meninggalkan D.I Yogyakarta sehingga jumlah penduduk semakin bertambah.

Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin tahun 2016

Kota /Kabupaten	Penduduk		
	L	P	L+P
KULON PROGO	221.220	224.073	445.293
BANTUL	464.860	463.816	928.676
GUNUNGKIDUL	379.875	382.577	762.452
SLEMAN	542.510	536.700	1.079.210
KOTA YOGYAKARTA	201.153	211.178	412.331
Jumlah	1.809.618	1.818.344	3.627.962

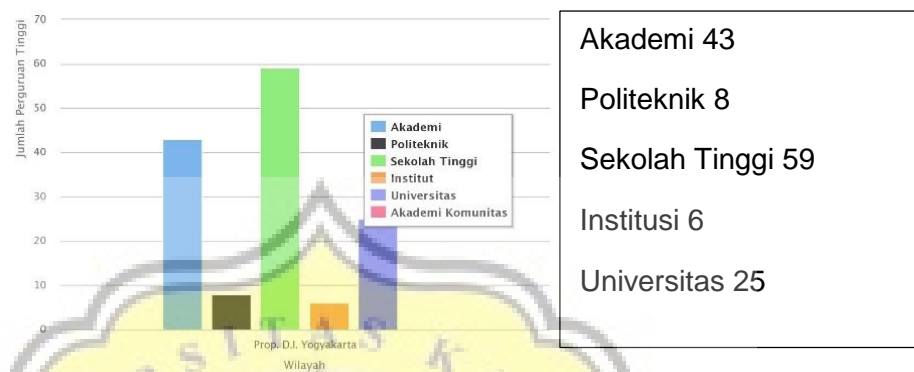
Gambar 1. 1 Tabel Data Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin tahun 2016

Sumber: Biro Tata Pemerintahan Setda DIY 2016

Berdasarkan sumber data di atas menunjukkan bahwa kebanyakan penduduk yang mendiami D.I Yogyakarta berada di daerah Kabupaten Sleman. Daerah tersebut yang nantinya akan mengalami peningkatan berupa kebutuhan akan sebuah hunian.

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) juga dikenal sebagai kota pelajar. Fasilitas perguruan tinggi yang banyak tersebar di provinsi

DIY menjadikan provinsi tersebut mendapatkan predikat sebagai kota pelajar. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan banyaknya perguruan tinggi yang berada di kota tersebut.



Gambar 1. 2 Gambar Diagram Jumlah Perguruan Tinggi
Sumber: PDDIKTI

Sebagian besar perguruan tinggi yang ada di Provinsi DIY secara administratif berada di wilayah Kabupaten Sleman. Banyaknya pilihan Perguruan Tinggi mengundang minat para pendatang untuk menempuh pendidikan di Sleman. Jumlah mahasiswa yang berkuliah di Kabupaten Sleman tersebut tentunya akan berpengaruh pada bertambah padatnya Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman semakin padat karena banyaknya migrasi penduduk dengan berbagai alasan. Jumlah penduduk migran risen tahun 2014 beserta alasannya dapat dilihat pada tabel 1.1

Tabel 1. 1 Tabel Penduduk Migran Risen Alasan Pindah di Kab. Sleman

No	Alasan Pindah	Migran Risen Masuk (jiwa)
1	Pekerjaan	8.156
2	Pendidikan	44.170
3	Perubahan status perkawinan	426
4	Ikut suami/istri/orang tua	12.479
5	Ikut saudara kandung	1.156
6	Perusahaan	-
7	Keamanan	-
8	lainnya	3.756
Jumlah		70.143

Sumber: BAPPEDA Sleman 2014

Dari tabel diatas, terlihat jumlah tertinggi alasan transmigran bermigrasi ke Kabupaten Sleman karena alasan pendidikan dimana migran risen di Kab Sleman berjumlah 44.170 jiwa.

Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) Sleman juga tidak mencatat kenaikan signifikan perpindahan penduduk dari Sleman ke luar daerah. Kepala Disdukcapil Supardi mencatat, jumlah penduduk yang masuk Sleman sejak Januari sampai Juni 2015 sebanyak 1.147 orang. Sebaliknya, penduduk yang keluar hanya 652 orang. Kepala Disdukcapil Sleman Supardi mengatakan, peningkatan migrasi dari luar daerah ke Sleman paling banyak terjadi bersamaan menjelang tahun ajaran baru atau saat Penerimaan Peserta Didik Baru (PPDB).

Migrasi saat musim PPDB bisa meningkat 10%. Oleh karena itu, tidak heran jika Provinsi D.I Yogyakarta dikenal dengan sebutan kota pelajar dikarenakan banyaknya sekolah dan perguruan tinggi.

Terkait dengan banyaknya sekolah dan perguruan tinggi negeri maupun swasta mampu memberi dampak yang besar bagi kota ini seiring bertambahnya pelajar dan mahasiswa tiap tahunnya. Jumlah mahasiswa baru (maba) yang datang ke Yogyakarta meningkat secara drastis. Dengan adanya pertambahan jumlah mahasiswa baru (maba) di Yogyakarta membuat kota pelajar ini mengalami peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal.

Menurut jogja.tribunnews.com berkembangnya Yogyakarta sebagai kota budaya berbasis pendidikan turut menggeliatkan bisnis properti, terutama hunian vertikal. Hunian vertikal akan menjadi tren sepuluh hingga dua puluh tahun kedepan, mengingat lahan yang semakin terbatas dan juga telah menjadi bagian dari gaya hidup masyarakat modern. Menurut Direktur Utama Utama Karya Realtindo, Sebanyak ratusan ribu calon mahasiswa baru menesaki Yogyakarta setiap tahun. Jika 30 persennya saja diterima perguruan tinggi, maka kebutuhan hunian akan meningkat.

Pada kecamatan Depok sendiri, menurut Bappeda Sleman, merupakan sektor pendidikan, perdagangan, sektor jasa-jasa dengan sub sektor swasta (sosial dan perumahan) dan pemerintahan umum.

Letak Sleman yang strategis, didukung dengan banyaknya lembaga pendidikan, mulai dari usia dini hingga perguruan tinggi, baik negeri maupun swasta menjadi daya tarik sendiri bagi para investor, terutama di bidang properti. (Priyo Setyawan, koran Sindo, Jumat, 9 Januari 2015)

Direktur Utama PT Artha Jaya Sukses, Fani Suwito dalam [tribunnews jogja.co](http://tribunnews.jogja.co) mengatakan Fondasi pasar properti di D.I Yogyakarta terbilang cukup sangat kuat. Dengan ditopang oleh permintaan yang berasal dari pasar mahasiswa.

1.1.4 Kebutuhan

Di D.I Yogyakarta khususnya Kab. Sleman banyak perguruan tinggi yang ada baik negeri maupun dikelola swasta yang menjadi salah satu perguruan tinggi swasta dan negeri yang favorit dan unggulan. Banyak sekali pelajar yang berusaha untuk masuk dalam perguruan tinggi karena statusnya yang diakui sebagai perguruan tinggi unggulan. Bahkan mahasiswanya banyak juga yang berasal dari luar kota maupun luar pulau.

Oleh karena itu di sekitar kawasan universitas ini perlu didukung dengan suatu tempat yang dapat digunakan sebagai

tempat tinggal yang mengakomodasi mahasiswa/mahasiswi, terutama yang rumah aslinya jauh, maupun yang berasal dari luar daerah Yogyakarta.

1.1.5 Keterkaitan

Berkaitan dengan kepentingan mendesak dan kebutuhan akan hunian vertikal maka Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya Kabupaten Sleman perlu didirikan sebuah Asrama bagi para mahasiswa agar dapat memecahkan masalah kurangnya kebutuhan tempat tinggal yang layak. Dan dengan di bangunannya asrama mahasiswa juga bisa membantu mengurangi jumlah lahan yang dipergunakan dalam pembangunan hunian horisontal yang semakin berkurangnya sebuah ruang terbuka hijau.

1.2 TUJUAN DAN SASARAN

1.2.1 Tujuan

Tujuan dari asrama Mahasiswa adalah memenuhi kebutuhan hunian vertikal bagi mahasiswa/mahasiswi di Kabupaten Sleman, yang sedang menuntut ilmu dengan fasilitas yang memadai.

Selain itu, dengan adanya asrama Mahasiswa dapat mendorong semangat belajar mahasiswa/mahasiswi untuk mengembangkan kreativitasnya dalam hal akademik maupun

non akademik, dan menyediakan suatu lingkungan untuk melakukan interaksi sosial antar mahasiswa lain.

1.2.2 Sasaran

- Diperuntukan untuk mahasiswa rantau di kabupaten sleman dengan perekonomian menengah keatas yang sedang dalam masa pendidikan
- Menciptakan sebuah hunian yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, namun juga sebagai tempat untuk pengembangan diri serta kreatifitas dari individu masing – masing.
- Menciptakan *living experience*, yaitu pegalaman tinggal di dalam asrama untuk tempat untuk berbagi, bersosialisasi, dan berdiskusi antar para penghuni di dalam asrama.

1.3 LINGKUP PEMBAHASAN

Lingkup pembahasan yang akan dibahas dalam mendesain proyek “Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta” dijelaskan sebagai berikut:

1.3.1 Deskripsi Proyek

Deskripsi proyek mengenai Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta ini berisi tentang pembahasan tinjauan umum dan khususs diantaranya latar belakang, sasaran, terminologi judul, pesifikasi proyek menyangkut kegiatan, fasilitas,

pelaku, persyaratan desain dan hal-hal yang berpengaruh pada sistem bangunan dan desain Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

1.3.2 Analisa Program Arsitektural

Analisa ini terdiri dari analisa pendekatan arsitektur seperti, studi pola kegiatan, kebutuhan ruang, persyaratan, dan lain – lain. Pada pendekatan sistem bangunan membahas tentang sistem utilitas, struktur, serta teknologi yang di gunakan. Dan analisa lingkungan membahas analisa tapak tentang kondisi eksisting pada tapak yang terpilih.

1.3.3 Program Arsitektur

Menjelaskan tentang konsep yang berkaitan dengan tema desain, tujuan perancangan, faktor persyaratan, dan program arsitektural.

1.3.4 Kajian Teori

Berisi tentang teori – teori penekanan desain dan teori permasalahan yang dominan berupa uraian serta studi preseden.

1.4 METODE PEMBAHASAN

1.4.1 Metode Pengumpulan Data

Pada projek akhir arsitektur berjudul “Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta”, menggunakan 2 metode pengumpulan data, yaitu:

1.4.1.1 Metode Pengumpulan Data Primer

Data primer diperoleh secara langsung melalui sumber yang berkaitan tanpa ada perantara. Dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Observasi

- Survey secara langsung ke lokasi site di Kabupaten Sleman untuk melihat dan mencermati kondisi eksisting sekitar site.
- Mengamati sirkulasi, kebutuhan ruang, fasilitas, dan tata letak ruang pada proyek dengan fungsi sejenis yaitu asrama atau asrama mahasiswa, untuk menjadi acuan desain perancangan asrama mahasiswa.
- Mendokumentasikan secara visual yaitu berupa foto dan video pada proyek sejenis yaitu asrama atau asrama mahasiswa, lokasi yang akan direncanakan, dan keadaan lingkungan sekitar.

b. Wawancara

Melakukan tanya jawab kepada narasumber yang berkaitan mengenai sistem struktur pada bangunan, tata ruang, penataan massa bangunan, orientasi, sistem utilitas, dll.

1.4.1.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung. Data sekunder diperoleh dari beberapa sumber, yaitu:

1. Mencari literatur yang berkaitan dengan perancangan asrama mahasiswa

2. Mencari peraturan daerah Kabupaten Sleman, Yogyakarta yang berkaitan dengan hunian

3. Mencari literatur dan data mengenai Tata unit hunian asrama dalam optimalisasi penghawaan alami

4. Internet

Mencari informasi proyek sejenis melalui jurnal, teori serta kutipan yang ada di internet berkaitan dengan proyek asrama mahasiswa. Selain itu, juga dapat menyisipkan gambar yang berhubungan terhadap proyek yang berasal dari internet.

1.4.2 Metoda Penyusunan dan Analisis

Metode analisa dilakukan dengan menggunakan metode deduktif, metode induktif, dan wawancara.

1.4.2.1 Metode Induktif

Menekankan fakta yang ada di lapangan kemudian di tarik menjadi sebuah kesimpulan berdasarkan fakta yang di dapat.

Metode ini mempertimbangkan antara fakta yang ada dengan kesimpulan yang di dapat. Metode induktif menghasilkan analisa secara mikro karena hanya fokus terhadap masalah yang ada di lapangan.

1.4.2.2 Metode Deduktif

Metode deduktif yaitu pencarian fakta yang ada dilapangan berdasarkan teori yang sudah didapatkan. Tahapan dalam metode deduktif yaitu tahap pengumpulan teori-teori, tahap observasi, dan tahap perumusan. Kemudian hasil yang didapat berupa analisa makro, karena dalam metode ini dapat disangkut pautkan dengan masalah di lapangan.

1.4.3 Metoda Pemograman

Metoda pemrograman dapat dilakukan dengan cara mencari data yang akurat dan spesifik, sehingga dapat digunakan sebagai bahan dasar perancangan. Dari hasil analisa yang dilakukan berdasarkan hasil survey lapangan dan wawancara terhadap sumber projek perancangan Asrama Mahasiswa sesuai dengan teori dan literatur yang digunakan.

1.4.3.1 Tahap Analisis

Dalam pengamatan bertujuan untuk menemukan sebuah masalah dari segi fungsi, waktu, ekonomi, dan bentuk. Metode pemograman yang digunakan adalah metode pemograman dalam

buku penyelusuran masalah, William Pena (1985; 12-13) Penyusunan program melibatkan suatu metoda yang terorganisasikan suatu proses 5 langkah yang berhubungan dengan 4 pertimbangan diatas. Dan 5 langkah tersebut, yaitu:

- Penetapan sasaran
- Pengumpulan dan analisis data
- Penyampaian dan uji konsep
- Oenentuan kebutuhan
- Menyatakan masalah

1.4.3.2 Tahap Sintesis

Hasil tersebut akan menghasilkan pemecahan masalah yang digunakan sebagai acuan dalam perencanaan program dengan memperhatikan dan mempertimbangkan standart kebutuhan ruang serta kenyamanan hunian asrama mahasiswa. Yang kemudian akan di iplementasikan terhadap konsep desain proyek perancangan asrama mahasiswa.

1.4.4 Metode Perancangan Arsitektur

Tahap inidi awali dengan memahami judul Asrama Mahasiswa dengan melalukan deskripsi judul dan pengumpulan data yang berkaitan dengan proyek tersebut. Metoda perancangan meliputi:

1.4.4.1 Konsep

- Dalam tahap konsep ditentukan bagaimana pendekatan yang akan dilakukan dalam proses perancangan.
- Menentukan tujuan utama dari pembangunan asrama mahasiswa dan menentukan desain yang cocok dan sesuai.
- Penentuan desain bangunan asrama mahasiswa. yaitu gubahan massa, site, dan penataan ruang bangunan asrama mahasiswa.

1.4.4.2 Tahap Desain Skematik

Pada tahap desain skematik adalah proses yang berisi suatu gagasan ataupun konsep desain yang di dapat dari analisa. Kemudian produk yang dihasilkan berupa sketsa-sketsa desain, maupun berupa 3D modelling.

1.4.4.3 Pengembangan Rancangan

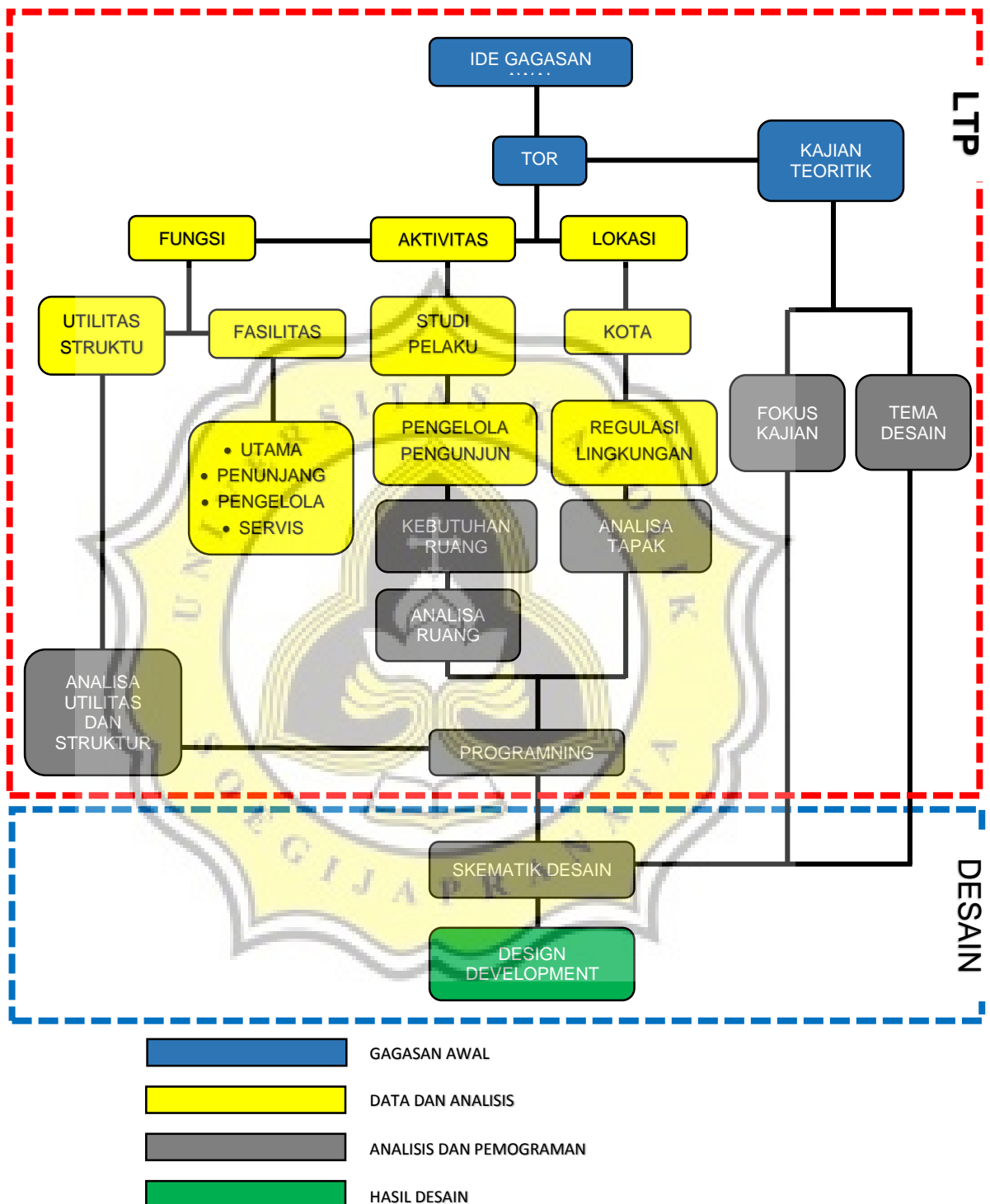
Mengembangkan rancangan skematik ke dalam desain yang skalatis dan menyesuaikan dengan masalah yang muncul pada konsep desain. Pada tahap ini produk yang di hasilkan berupa gambar kerja diantaranya: situasi, siteplan, denah, tampak, potongan, dan gambar detail.

1.4.4.4 Presentasi

Setelah tahap pengembangan rancangan desain, dilakukan presentasi hasil rancangan sebagai tahap akhir proses perancangan arsitektur.



Diagram 1. 1 Diagram Metode Perancangan



Sumber: Analisa Pribadi

1.5 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan dalam menyusun Landasan Teori dan Program ini adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang proyek, tujuan dan sasaran pembahasan, lingkup pembahasan, metoda pembahasan, dan sistematika pembahasan perancangan Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

BAB II TINJAUAN PROJEK

Pada bab ini berisi tentang tinjauan umum mengenai perancangan Asrama Mahasiswa, berisi tentang gambaran umum, latar belakang – perkembangan – trend, dan sasaran yang akan dicapai., tinjauan khusus (berisi penjelasan yang spesifik meliputi terminologi, kegiatan, spesifikasi, dan persyaratan desain) lalu dari data-data tersebut diambil sebuah kesimpulan, batasan, dan anggapan.

BAB III ANALISA PENDEKATAN PROGRAM ARSITEKTUR

Bab ini berisi tentang analisa studi pendekatan yang akan digunakan pada program berupa analisa pendekatan arsitektur meliputi analisa konteks lingkungan, analisa skenario perencanaan kawasan, analisa kondisi sistem sarana dan prasarana.

BAB IV PROGRAM ARSITEKTUR

Pada bab ini berisi tentang penjelasan dan uraian yang meliputi tema dan konsep program, tujuan perancangan, faktor penentu

perancangan, faktor persyaratan perancangan, program besaran luas, program sarana dan prasarana. Program tersebut memiliki fungsi yang terdiri dari program kegiatan, program sistem struktur, program sistem utilitas.

BAB V KAJIAN TEORI

Pada bab ini berisi tentang penjelasan dan uraian mengenai tema/penekanan desain yang dipilih serta kajian teori permasalahan dominan yang ada (meliputi interpretasi dan elaborasi teori permasalahan dominan, dan penerapan teori permasalahan dominan).

Daftar Pustaka

Berisi tentang data sumber dan referensi yang digunakan baik berupa literatur maupun internet yang digunakan dalam menunjang pembuatan Landasan Teori dan Pemrograman.

Lampiran

Berisikan data pelengkap pada Landasan Teori dan Pemrograman untuk dapat menunjang dan memperjelas proyek perancangan Asrama Mahasiswa di Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

1.6 KERANGKA PIKIR

